

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CORDUSIO RMBS UCFIN SRL
Contro
XXXXXXXX XXXXXX E XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **2697/2017**

Giudice: Dott. SIMONETTA SCIRPO
Custode Giudiziario: Avvocato Donatella Alpegiani

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10419

C.F. BRSCST63R60F2050 – P.IVA N. 11614980156

con studio in Milano –Viale Tibaldi.n.74

Telefono 0289422233 – Fax.028263433 Cellulare: 339/1630186

e-mail: studiobresciani@libero.it

Pec: 9700.bresciani@oamilano.it

**Bene immobile sito in Arluno - Milano
Via Filippo Meda n. 9 - Lotto A
Via Enrico Toti Snc - Box - Lotto A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento e Box**, siti in Via Filippo Meda 9 e Via Enrico Toti snc ad Arluno - Milano. Composto da un locale ingresso, soggiorno con angolo di cottura e balcone, zona notte disimpegnata con ripostiglio a soppalco, una camera da letto, bagno, camera da letto matrimoniale. Sono presenti anche un box con area ad orto ed una cantina al piano S1. L'appartamento è situato al secondo piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 82,80 circa. Box di mq. 15,86.**

Identificati in Catasto come segue:

intestazione:

- **XXXXX XXXXXXX** nata a PALERMO il 03/01/1977, codice Fiscale [REDACTED], proprietà per ½;
- [REDACTED] nato a TERRACINA il 07/01/1969, codice fiscale [REDACTED], proprietà ½;

Descrizione appartamento e cantina:

Foglio n. 11; mappale 783, sub. 5. Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5; posto al piano 2 ed S1; rendita € 271,14. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in senso orario dell'appartamento: cortile comune, altra unità immobiliare, vano scala e cortile comune.

Coerenze in senso orario della cantina: cantina comune, cortile comune, altra cantina e corridoio comune di accesso.

Descrizione Box:

Foglio n. 11; mappale 1423. Cat C/6; classe 3, Consistenza Mq. 13,00; posto al piano terra; superficie catastale 17 mq, rendita €45,65. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in senso orario

Del BOX e dell'area nuda pertinenziale (ORTO): box ed area nuda pertinenziale al mappale 1378, mappale 782 e cortile comune al mappale 783.

AL BOX PERTINENZA 'AREA CORTILIZIA AD ORTO DI CIRCA MQ. 21,70.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica a traffico non sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale /industriale

Servizi offerti dalla zona: Via Filippo Meda si trova ad Arluno(Mi), paese di circa 12 mila abitanti. Appartiene al Magentino ma è confinante con il Legnanese ed il rhodense. Da Milano è a circa 28 minuti collegato dalla stazione Molino Dorino della linea Rossa MM 1 con un autobus z649 che arriva ad Arluno in Piazza De Gasperi e poi 7 minuti a piedi. Altrimenti dalla stazione di Porta Garibaldi si può prendere il treno per Novara che in circa 30 minuti arriva alla stazione Vittuone. Arluno e poi 10 minuti di macchina Si può facilmente raggiungere i collegamenti autostradali della A4 per Torino. La zona è ben servita da attività commerciali (farmacia, bar, esercizi commerciali e scuola primarie "Silvio Pellico "ed ' Aldo Moro ', media "Fermi e Romano Rancilio "e 'Liceo Scientifico tecnologico E. Alessandrini'. Lo Stadio comunale e ASD Arluno Calcio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 0,200

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è attualmente abitata dalla famiglia del debitore esecutato che ci ha accompagnato in fase di sopralluogo. Su richiesta della scrivente, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 5, ha comunicato che nessun contratto di locazione o comodato risulta registrato per l'immobile oggetto di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i debitori ipotecari signori [REDACTED] [REDACTED] nata a PALERMO il 03/01/1977, codice Fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nato a TERRACINA il 07/01/1969, codice fiscale [REDACTED], per diritto di proprietà per quota per ½ ciascuno ed a favore del Creditore Ipotecario, UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., Codice fiscale 13263030150, con sede in Milano - Via Calabria n°31. Atto Pubblico a firma del Dott. Conte Maurizio Notaio in Corsico (Mi), Codice fiscale CNT MRZ 53P04 F205 Y, in data 23/07/2004, al Rep n. 44543/6647, registrato presso la Conservatoria dei RR in data 29/07/2004 Presentazione n. 375, ai numeri Registro generale n. 26982, Registro particolare n. 113762
Importo capitale: € 140.000,00 - Tasso interesse annuo 3.494 %
Importo totale € 280.000,00 in 25 anni
Riferito limitatamente a corpo unico.

Immobile A1

Foglio n. 11; mappale 783, sub. 5. Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5; posto al piano 2 ed S1; superficie catastale 82 mq, rendita € 271,14.

Immobile A2

Foglio n. 11; mappale 1423. Cat C/6; classe 4, consistenza Mq. 13; posto al piano terra; superficie catastale 17 mq, rendita €45,65.

4.2.2. Iscrizioni:

Iscrizione : ATTO AMMINISTRATIVO in data 20/06/2006 Numero di repertorio 3357/68, derivante da ipoteca legale A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 19.485,75 Totale € 38.971,50 ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con domicilio eletto in Milano, ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., Codice fiscale 09816500152, VIALE DELL'INNOVAZIONE contro il debitori ipotecari signori [REDACTED] nato a TERRACINA il 07/01/1969, codice fiscale [REDACTED], per diritto di proprietà per quota per ½, registrato presso la Conservatoria dei RR Milano 2 in data 30/06/2006 Presentazione n. 471, ai numeri Registro generale n. 102742 registro particolare n. 24378
Riferito limitatamente a corpo unico.

Immobile A1

Foglio n. 11; mappale 783, sub. 5. Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5; posto al piano 2 ed S1; superficie catastale 82 mq, rendita € 271,14.

Immobile A2

Foglio n. 11; mappale 1423. Cat C/6; classe 4, consistenza Mq. 13; posto al piano terra; superficie catastale 17 mq, rendita €45,65.

4.2.3. Iscrizioni:

Iscrizione: ATTO AMMINISTRATIVO in data 17/09/2013 Numero di repertorio 4424/6813, derivante da ipoteca legale A NORMA RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Capitale € 162.989,18 Totale € 325.978,36EQUITALIA NORD S.P.A., Codice fiscale 07244730961, Indirizzo VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO contro il debitore ipotecario signori [REDACTED] [REDACTED] nato a TERRACINA il 07/01/1969, codice fiscale [REDACTED], per diritto di proprietà per quota per ½, registrato presso la Conservatoria dei RR Milano 2 in data 03/10/2013 Presentazione n. 87, ai numeri Registro generale n. 89229 registro particolare n. 15704 Riferito limitatamente a corpo unico.

Immobile A1

Foglio n. 11; mappale 783, sub. 5. Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5; posto al piano 2 ed S1; superficie catastale 82 mq, rendita € 271,14.

Immobile A2

Foglio n. 11; mappale 1423. Cat C/6; classe 4, consistenza Mq. 13; posto al piano terra; superficie catastale 17 mq, rendita €45,65.

4.2.3. pignoramenti:

Pignoramento: Atto esecutivo o cautelare del 23/10/2017, Pubblico ufficiale, Tribunale di Milano. Repertorio n. 41834. Trascrizione presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano 2 del12/12/2017 presentazione 110, registro generale 150066, particolare 96628 per conto di AVV. FABIO ACCARDO Indirizzo CIRCONVALLAZIONE CLODIA 86 ROMA relativamente all'unità immobiliare 1 e 2, per quota ½ ciascuno.

A favore di CORDUSIO RMBS UCFIN S.R.L., Sede in VERONA (VR)

Codice fiscale 04020820264

Relativamente all'unità negoziale

Contro [REDACTED] nata a PALERMO il 03/01/1977, codice Fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nato a TERRACINA il 07/01/1969, codice fiscale [REDACTED], per diritto di proprietà per quota per ½ ciascuno.

Immobile 1

Foglio n. 15; mappale 38, sub. 6. Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 2 ed S1; superficie catastale

50 mq, rendita € 227,24.

Immobile 2

Foglio n. 15; mappale 86, sub. 2. Cat C/6; classe 4, Mq. 10,70; posto al piano terra; superficie catastale 50 mq, rendita € 33,47.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.4. Altre trascrizioni:

A. **Trascrizione: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** ATTO PER CAUSA DI MORTE di [REDACTED], Nato il 23/04/1927 a FLUMINIMAGGIORE (CA), Codice fiscale MDE PPN 27D23 D639 B e morto in data 13/10/2002 e a favore di [REDACTED] per diritto di proprietà del 1/1

Atto Pubblico a firma del Dott. Conte Maurizio Notaio in Corsico (Mi), Codice fiscale CNT MRZ 53P04 F205 Y, in data 23/07/2004, al Rep n. 44542/ 6646, registrato presso la Conservatoria dei RR in data 29/07/2004 Presentazione n. 374, ai numeri Registro generale n.113761, Registro particolare n. 58306.

Immobile A1

Foglio n. 11; mappale 783, sub. 5. Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5; posto al piano 2 ed S1; superficie catastale 82 mq, rendita € 271,14.

Immobile A2

Foglio n. 11; mappale 1423. Cat C/6; classe 4, consistenza Mq. 13; posto al piano terra; superficie catastale 17 mq. rendita €45,65.

B- Trascrizione:

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ATTO PER CAUSA DI MORTE di [REDACTED] nata a ARLUNO il 21/07/1932. Codice fiscale [REDACTED], e morto in data 18/09/1997 e a favore di [REDACTED] per diritto di proprietà del ½ per conto del padre di [REDACTED], Nato il 23/04/1927 a FLUMINIMAGGIORE (CA), Codice fiscale MDE PPN 27D23 D639 B e morto in data 13/10/2002 senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità relitta di Pighetti Francesca. L'accettazione tacita dell'eredità nasce da atto di compravendita rogato dal Notaio Maurizio Conte di Corsico in data 23 luglio 2004 repertorio n° 44542 trascritto in data 29 luglio 2004 ai nn.ri 113760/58305 titolo già depositato presso l'ufficio pubblicità immobiliare in data 29 luglio 2004 ai nn.ri 113760/58305 cui si fa pieno riferimento.

Immobile A1

Foglio n. 11; mappale 783, sub. 5. Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5; posto al piano 2 ed S1; superficie catastale 82 mq, rendita € 271,14.

Immobile A2

Foglio n. 11; mappale 1423. Cat C/6; classe 4, consistenza Mq. 13; posto al piano terra; superficie catastale 17 mq. rendita €45,65.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: appartamento non conforme - box conforme

L'appartamento in oggetto è situato al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra ed è composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, zona notte disimpegnata con ripostiglio a soppalco, bagno e due camere da letto. L'Ufficio tecnico del Comune di Arluno dichiara "non reperibile la documentazione afferente l'abitazione mentre precisa che era stata depositata Denuncia Inizio Attività n°37/2004 protocollo 4881 del 09/04/2004 per la costruzione di box".

Non abbiamo quindi la concessione edilizia in ogni caso la scheda catastale in atti risulta essere differente dallo stato dei luoghi infatti il muro di divisione del corridoio verso il soggiorno è stato demolito parzialmente ed è stato costruito un ripostiglio a soppalco nel disimpegno della zona notte inoltre nel cucinotto è stata demolita una parete.

La data di presentazione dell'accatastamento è del 21 ottobre 1957 la planimetria agli atti non corrisponde a quanto autorizzato.

BOX

Il box insiste sul cortile condominiale ed a è annessa un terreno pertinenziale ad orto.

La data di presentazione dell'accatastamento è del 01/07/2004 la planimetria agli atti corrisponde alla scheda catastale.

Considerando che le differenze riscontrate in luogo rendono senza dubbio più fruibile l'appartamento si rileva che si rende necessario la presentazione di una SCIA in sanatoria e gli oneri tecnici sono quantificabili in euro 2.000,00, con eventuali sanzioni e pagamento oneri comunali.

4.3.1. Conformità catastale: non conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie media annue di gestione immobile €
650,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31.12.2018 €
6.237,95
Spesa straordinaria manutenzione tetto € 0
Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno
Da richiedere l'aggiornamento alla data della vendita

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: (dal 23/07/2004 ad oggi)

- [REDACTED] nata a PALERMO il 03/01/1977, codice Fiscale [REDACTED], proprietà per ½;
- [REDACTED] nato a TERRACINA il 07/01/1969, codice fiscale [REDACTED], proprietà ½;

In forza di atto notarile pubblico a firma del notaio CONTE MAURIZIO, Codice fiscale CNT MRZ 53P04 F205 Y, notaio in Corsico (MI) in data 23/07/2004, repertorio n. 44541/6646. Trascritto presso la Conservatoria dei RR di Milano 1, in data 29/07/2004, ai numeri Registro generale n. 113760 e Registro particolare n. 58305, relativamente alle unità immobiliari 1 e 2.

Acquisto da [REDACTED] Nato il 21/07/1964 a MILANO (MI), Codice fiscale [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 (dal 13/10/2002 sino al 23/07/2004)

[REDACTED] Nato il 21/07/1964 a MILANO (MI),

Codice

fiscale [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 e 2 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE in data 13/10/2002 di [REDACTED] U

[REDACTED] Nato il 23/04/1927 a FLUMINIMAGGIORE (CA). Codice fiscale [REDACTED].

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ATTO AMMINISTRATIVO in data 22/05/2003 Numero di repertorio 757/2003. Trascritto presso la Conservatoria dei RR di Milano 2, in data 11/09/2003, presentazione n. 467, ai numeri Registro generale n. 132037 e Registro particolare n. 80378, relativamente alle unità immobiliari 1 e 2.

6.2.2 (dal 18/09/1997 sino al 13/10/2002)

[REDACTED] Nato il 23/04/1927 a FLUMINIMAGGIORE (CA).

Codice fiscale [REDACTED]. relativamente all'unità negoziale immobile 1 e 2 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Riferito limitatamente a corpo unico.

In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE in data di 18/09/1997 di [REDACTED] nata a ARLUNO il 21/07/1932. Codice fiscale [REDACTED]. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ATTO AMMINISTRATIVO in data 09/12/2003, Numero di repertorio 2407/2003. Trascritto presso la Conservatoria dei RR di Milano 2, in data 18/08/2006, presentazione n. 60, ai numeri Registro generale n. 134516 e Registro particolare n. 71618, relativamente alle unità immobiliari 1 e 2.

6.2.3 (dal 10/12/1983 sino al 18/09/1997)

[REDACTED] Nato il 23/04/1927 a FLUMINIMAGGIORE (CA). Codice fiscale [REDACTED], relativamente all'unità negoziale immobile 1 e 2 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

E [REDACTED] nata a ARLUNO il 21/07/1932. Codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale immobile 1 e 2 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

In forza di atto di compravendita con firma autenticata dal notaio GIOVANNI OLIVARES, Codice fiscale CNT MRZ 53P04 F205 Y, notaio in Milano in data 10/12/1983, repertorio n. 216177. Trascritto presso la Conservatoria dei RR di Milano 2, in data 29/12/1983, ai numeri Registro generale n. 75721 e Registro particolare n. 59831, relativamente alle unità immobiliari 1 e 2.

Acquisto da [REDACTED] Nato il 21/07/1964 a MILANO (MI), Codice fiscale [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti di fabbrica presso il comune di Arluno ha consentito di reperire i seguenti documenti:

1. Per il fabbricato nessun documento reperito unicamente lettera del comune per nulla figura.
2. Per il box Denuncia Inizio Attività n°37/2004 protocollo 4881 del 09/04/2004

Descrizione appartamento e box di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento e box** siti in via Filippo Meda 9 (appartamento) e Via Enrico Toti snc (box) ad Arluno (MI). L'appartamento in oggetto è situato al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra ed è composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, zona notte disimpegnata con ripostiglio a soppalco, bagno e due camere da letto. Sono presenti anche una cantina al piano interrato ed un box al piano terra con area ad orto che insiste sul cortile retrostante in comproprietà. L'immobile è al secondo piano e sviluppa una superficie lorda di mq 82,80 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- [REDACTED] nata a PALERMO il 03/01/1977, codice Fiscale [REDACTED], proprietà per ½;
- [REDACTED] nato a TERRACINA il 07/01/1969, codice fiscale [REDACTED] proprietà ½;

descrizione:

APPARTAMENTO e CANTINA:

Foglio n. 11; mappale 783, sub. 5. Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5; posto al piano 2 ed S1; rendita € 271,14. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Cortile comune, appartamento di terzi, vano scala e cortile comune.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

Cantina comune, cortile comune, cantina di terzi e corridoio comune di accesso.

BOX:

Foglio n. 11; mappale 1423. Cat C/6; classe 3, Consistenza Mq. 13,00; posto al piano terra; superficie catastale 17 mq, rendita €45,65. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in senso orario

Del BOX e dell'area nuda pertinenziale (ORTO): box ed area nuda pertinenziale al mappale 1378, mappale 782 e cortile comune al mappale 783.

AL BOX PERTINENZA 'AREA CORTILIZIA AD ORTO DI CIRCA MQ. 21,70.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|----------------------|--------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Piano secondo | | | | | |
| Appartamento | 77,10 | 1 | 77,10 | Est/N/Ovest | buone |
| Cantina piano S1 | 13,85 | 0,25 | 3,50 | | |
| Porzione orto | 21,70 | 0,10 | 2,20 | | |
| Totale | 82,80 | | 82,80 | | |
| Box | 15,86 | 1 | 15,86 | | |

Caratteristiche descrittive:

| | |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: putrelle e tavelloni, Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: laterizi con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: tetto in legno a falda con tegole marsigliesi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: porte a battente in legno e vetri doppi Condizioni : buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno vetro doppio. Persiane in legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni(componente edilizia):</i> | materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | Cucina e bagno materiale: piastrelle in ceramica. Buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa
(componente edilizia): materiale : piastrelle in ceramica. Buone condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso* tipologia: porta in alluminio e vetri
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva* tipologia: centralizzata
(componente edilizia): Condizione: non conosciute
Certificazione = non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina; e boiler a gas.
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Condizioni non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completo di tazza, bidet e doccia. Buone condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: riscaldamento a termosifoni
condizioni: non conosciute.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna* tipologia: non presente
(componente edilizia): rivestimento: ===
Condizioni: ====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

| | |
|--|--|
| Certificazione energetica: | Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Non presente. Condizione: ===== Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Condizionamento (componente edilizia): | tipologia: presente. Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1° semestre 2019, sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2019 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo civile, in condizioni normali della zona, varia da un minimo di euro 1.200 a un massimo di euro 1.400 con una **media di euro 1.300**.

Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, varia da un minimo di euro 600 ad un massimo di euro 800, **valore medio di 700 euro**. Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene libero da vicoli nella media dei valori per immobili di buona fattura **porta alla determinazione di euro 1000 mq**. Che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. **82,80**) conducono al più probabile valore di mercato di **Euro. 82.800,00.**

Per il box Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio in condizioni normali della zona, varia da un minimo di euro 700 a un massimo di euro 1.000,00 con una media di euro 850 che moltiplicato per Mq. 15,86 produce euro 13.481.

Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per box varia a corpo da un minimo di euro 12.000,00 ad un massimo di euro 16.000,00, valore medio di 14.000,00 euro. Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, lo stato di manutenzione, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del box come più probabile valore di mercato di **Euro 13.740,50.**

Valore totale dell'immobile comprensivo di box Euro 96.540,50

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del comune di Senago;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio -1° semestre 2019.

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A1 | Appartamento | 82,80 | € 82.800,00 | ----- |
| A2 | Box | 15,86 | € 13.740,50 | ----- |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 4.827,025

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero da occupanti:

€ 89.713,50

L'Esperto Estimatore
Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani